Bahnhofstraße

A BIS Z

ZEITUNG FÜR DAS AKTIVE ZENTRUM LICHTENRADE BAHNHOFSTRASSE

Sonderausgabe/Mai 2019

Spezial: Alte Mälzerei

Liebe Lichtenraderinnen und Lichtenrader,

je nach Lesart sieben oder acht Etagen, eine mehr als charismatische Silhouette, mehr als 8.000 Quadratmeter Nutzfläche, die schier unendliche Gestaltungsmöglichkeiten beinhalten – die Alte Mälzerei hat viel zu bieten. Nur leider hat das virtuelle Angebot bisher keiner angenommen. Das ändert sich gerade.

Im Jahr 2016 erwarb die UTB Projektmanagement GmbH die Alte Mälzerei, um sie tüchtig umzukrempeln. Bisher war sie die finstere Burg etwas abseits der Hauptschlagader Lichtenrades, in die kaum je ein Lichtenrader seinen Fuß gesetzt hat. Klar, sie war präsent aufgrund ihrer schieren Größe, allerdings war der Klopper auch nicht viel mehr als ein Sichthindernis zwischen Steinstraße und S-Bahn.

Nun also: Türen auf – Licht, Luft und vor allem Menschen reingelassen! Die Mälzerei wird aus der Peripherie Lichtenrades ins Zentrum gerückt – natürlich ohne sie einen Millimeter zu bewegen. Die Pläne für Lichtenrades neues Zentrum sind ambitioniert: Volkshochschule, Jugendmuseum, Musikschule und Suppenküche sollen hier einziehen, die Edith-Stein-Bibliothek sogar schon in diesem Jahr. Im Allmenderaum können die Lichtenrader in Zukunft Konzerte, Familienfeiern oder Vereinssitzungen erleben. Und rings um das alte Gebäude entsteht ein neues Wohnquartier für Lichtenrade.

Es wird also Zeit, sich intensiv mit der Alten Mälzerei zu befassen, was wir mit dieser Sonderausgabe tun. Freilich, vieles ist noch im Planungsstadium. Aber eines ist jetzt schon klar: Lichtenrade kann sich auf die neue Alte Mälzerei freuen!

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen
Ihre Redaktion

Straßenumfrage:

1. Was verbinden Sie mit der Alten Mälzerei?
2. Was erwarten Sie von der Umgestaltung?

DIETMAR (65):

„Ich gehe als Lichtenrader seit ein paar Jahren immer auf den Weihnachtsmarkt an der Alten Mälzerei. Da treffen wir uns dann und es gibt Glühwein und Bratwurst. Ich hoffe, dass es den nach den Umbauten auch noch geben wird und dass dann mehr Kultur in die Stadt kommt.“

WALTRAUD (87):

„Während des Krieges konnten meine Mutter, meine Schwester und ich über Beziehungen in den Keller der Mälzerei ziehen. Das war zwar kein offizieller Luftschutzraum, aber trotzdem sicher. Als die Russen einmarschierten, hatte uns unsere Mutter gerade allein gelassen, um Brot zu holen. Als sie zurückkam, standen die Russen vor der Tür. Aber sie haben die Mama durchgelassen. Es war der schönste Moment meines Lebens, als sie um die Ecke kam. Gleich gegenüber an der Steinstraße waren Baracken für Fremdarbeiter. Nachdem die Russen da waren, haben die Fremdarbeiter die Mälzerei gestürmt. Die Mälzerei war in Kriegszeiten ein Lebensmittellager. Wir haben unten gehört, wie sie die Türen eingeschlagen haben, sie hatten wahnsinnigen Hunger.“

LUCANO (76):

„Ich habe dreißig Jahre in Lichtenrade gewohnt, natürlich kenne ich die Alte Mälzerei. Mein Sohn hatte vor ein paar Jahren auch mal eine Idee zur Nutzung des Geländes und wollte Gastronomie und Jugendangebote unterbringen. Leider wurde das von der Gemeinde abgelehnt, die genauen Gründe dafür kenne ich aber nicht. Was dort jetzt passieren soll, weiß ich gar nicht, aber ich fände einen Ort für Jugendliche gut oder auch etwas Kulturelles.“

ANWOHNERIN:

„Persönlich habe ich keine Verbindung zur Alten Mälzerei, sie stand ja immer leer und sah verlottert aus. Früher war auch mal ein Puff darin. (...) Ich habe schon gelesen, wie die Alte Mälzerei jetzt genutzt werden soll, bin aber skeptisch. Es ist ja auch die Frage, wie das dann angenommen wird von den Leuten. Außerdem sehe ich eine gewisse Konkurrenz hier zur Bahnhofstraße, weil ich gehört habe, dass auch kleinteiliges Gewerbe dort reinkommen soll.“

ILKA (70):

„Ich kenne die Alte Mälzerei nur von den Weihnachtsfeiern, die auf dem Gelände immer stattgefunden haben. Da gab es auch einen Weihnachtsmann. Ansonsten verbinde ich gar nichts weiter mit dem Gebäude. Ich würde mir dort einen dm wünschen, weil ich Rossmann nicht so mag und es hier in der Nähe keinen dm gibt.“

REGINA (70):

„Ich wohne schon seit 43 Jahren in Lichtenrade, war aber nie in der Alten Mälzerei, denn da war ja nichts los, das Gelände war verlassen. Ich bin nur früher mal in dem Lokal davor gewesen, als das noch offen war. Es wäre schön, wenn nach dem Umbau auch mal Tanzveranstaltungen für Ältere stattfinden würden. Sowas gibt es hier leider nicht.“

DETLEF (76):

„Ich bin hier Zugezogener, habe das Gebäude aber auch schon wahrgenommen. Ich finde es wunderschön und es ist gut, dass es erhalten bleibt. Was da geplant ist, weiß ich aber gar nicht.“

Ein Kulturstandort für alle Lichtenrader

Interview mit Thomas Bestgen (UTB Projektmanagement GmbH)

Herr Bestgen,
können Sie sich kurz vorstellen?

Ich bin beruflich sozialisiert im genossenschaftlichen Bankenwesen, habe eine Banklehre bei der Kredit- und Volksbank in Wuppertal absolviert. Seitdem verstehe ich die genossenschaftliche Struktur. Danach habe ich in Berlin Betriebswirtschaft studiert und gleichzeitig bei der Berliner Volksbank gearbeitet. Nach dem Studium habe ich als Unternehmensberater beim Bankenverband den Aufbau Ost mitgemacht. Das war eine unheimlich tolle Erfahrung.

Als das Land Berlin 1995 angefangen hat, Wohneigentum zu verkaufen, kam direkt der Ruf in die Wohnungswirtschaft. Damals wurden nicht einzelne Häuser verkauft, sondern ganze Bestände. Es wurde jemand gesucht, der etwas von Finanzierung und von Genossenschaft verstand, und so bin ich da rein gewechselt.

1996 habe ich die UTB als Beratungsunternehmen gegründet. Wir haben Mieter beraten, wie sie ihre Häuser kaufen können. Weil der Senat nicht seine besten Immobilien verkauft hat, ging es auch darum, passende Sanierungsprogramme zu finden. Und so sind wir über die Sanierung von Altbauten in die Projektsteuerung reingewachsen.

2006 haben wir dann das erste Mal ein Stadtquartier neu gebaut. Und spätestens seit wir das schwierige Projekt „Am Lokdepot“ erfolgreich entwickeln konnten, sind wir so gut aufgestellt, um dieses Business weiter zu betreiben.

Projektoptimierung, nicht Gewinnmaximierung: Thomas Bestgens Motto nicht nur für die Alte Mälzerei

Die Alte Mälzerei ist das inoffizielle Wahrzeichen Lichtenrades. Was bedeutet das für Ihre Arbeit und Ihre Herangehensweise an das Projekt?

Für uns ist das ganz wichtig. Als wir die Mälzerei gekauft haben, war uns das nicht ganz klar. Im Laufe unserer Untersuchungen über Umfeld und Anwesen haben wir erst kennen- und schätzengelernt, welches Engagement von Bürgerseite mit diesem Gebäude verbunden ist.

Bekommen Sie im Laufe Ihrer Arbeit viel Input von den Lichtenradern? Kommen die vorbei und fragen nach?

Wir haben in Lichtenrade ja ein wunderbares Instrument: das Förderprogramm „Aktives Zentrum“. Die Mälzerei liegt im Fördergebiet und deshalb passiert per se viel Bürgerbeteiligung und Information seitens der Kollegen vom AZ. Wir werden eingeladen und können unsere Planung vorstellen und erfahren dabei, wie unsere Planung angenommen wird. Andersherum gab es sehr viele Aktionen um die Mälzerei herum. Wir wollten sehen, welche Ideen die Bürger haben. Und das ist ja die entscheidende Frage: Was wird in Lichtenrade an dem Standort gebraucht? Gewerblich, kulturell, welche Wohnformen? Dann können wir auch viel zielgerichteter in die Planung gehen.

Kennen die Lichtenrader die Mälzerei eigentlich? Sie wird ja jetzt erst zu einem öffentlich zugänglichen Gebäude.

Viele kennen sie gar nicht oder erst seit der Zwischennutzung und den Workshops. Sie versteckt sich ja ein bisschen hinter dem Wohnhochhaus, und im Sommer, wenn die Bäume grün sind, sieht man sie fast überhaupt nicht. Durch die Zwischennutzungen und auch durch die Bürgerinitiativen, die vor knapp 10 Jahren das Einkaufszentrum verhindert haben, ist die Mälzerei dann aber wieder in den Fokus der Lichtenrader gerückt.

Thomas Bestgen gründete 1996 die UTB als Beratungsunternehmen. Seitdem hilft er vor allem genossenschaftlichen Projekten auf die Beine.

Stichwort Einkaufszentrum: Der Investor damals hat die Mälzerei nicht gekriegt, Sie haben sie bekommen – woran liegt's?

Gute Frage, das müssen Sie die Verkäufer fragen. (lacht) Es ist ein unglaublich komplexer Vorgang gewesen, diese Grundstücke zu kaufen. Es waren ja drei Grundstückskäufe, die für die Entstehung eines Stadtquartiers notwendig waren: die Mälzerei, das Wohnhochhaus und das Landhaus Lichtenrade und schließlich der Rewe-Markt. Die Käufe waren nicht einfach, das haben auch unsere Vorgänger so erfahren müssen. Aber ich glaube, unsere Vorgänger sind weniger an den Verkäufern gescheitert, als viel mehr an ihrer eigenen Konzeption, die hier nicht hingepasst hätte.

Wie sind Sie aufmerksam geworden auf die Alte Mälzerei?

Ganz einfach über einen Makler. Er hat uns das Exposé geschickt. Das Gebäude hat mich sofort fasziniert. Aber wir schauen natürlich immer insgesamt: Grundstück, Baurecht, Umfeld. Und die Mälzerei, so wie sie uns damals angeboten wurde, war sehr isoliert. Es gab nur eine schmale Erschließung zwischen Wohnhochhaus und Rewe-Markt. Die Mälzerei alleine zu entwickeln, hätte sicher nicht die Strahlkraft gehabt und auch nicht die Funktion und Nutzung wie wir sie heute haben - dadurch, dass wir eben ein gesamtes Quartier entwickeln.

Wie fiel dann die Entscheidung?

Wir haben das erstmal liegen gelassen. Zumal der Kaufpreis ungewöhnlich hoch war. Das Angebot kam vor den Sommerferien, da hatten wir ohnehin keine Zeit. Und erst nach den Ferien ist die Idee gereift. Das Gebäude hat uns nicht losgelassen, weil es so imposant ist. Und dann haben wir uns auch mehr mit dem Umfeld beschäftigt und sind so erst auf die Geschichte der Mälzerei und des Umfeldes – Stichworte Einkaufszentrum, Bürgerinitiative, Dresdner Bahn, Umbau Bahnhof Lichtenrade – gestoßen. Und das ist das, was immer spannend ist. Wenn richtig was passiert und man die Möglichkeit hat, zu gestalten.

Worauf können sich die Lichtenrader nun freuen?

Ich glaube, es passiert gerade sehr viel und auch Schmerzhaftes für Lichtenrade. Dass die Bahn keine Untertunnelung baut und die Gleise später Lichtenrade zerschneiden, das tut erstmal weh. Dass jetzt für vier, fünf Jahre die Bahnhofstraße gesperrt ist, ist für Lichtenrade keine so gute Nachricht. Deshalb ist es um so wichtiger, dass wir mit der Mälzerei jetzt etwas entwickeln, was den Lichtenradern gut tut. Dass der Schmerz ein bisschen in den Hintergrund geschoben wird. Denn jetzt kommt die Alte Mälzerei! Ich glaube, was der Bezirk mit uns in einem Kooperationsverfahren entwickelt hat, wird ein Hot Spot, weil zuerst ein Kulturstandort gebaut wird und danach die Wohnungen.

Was beinhaltet dieser Kulturstandort?

Es gibt zuerst die Sachen, die den Menschen zu Gute kommen. Die Stadtbibliothek, die Musikschule, die Volkshochschule, das Kinder- und Jugendmuseum zum Thema Ernährung, das Experimentarium, aber auch die Suppenküche. All das nimmt die Mälzerei jetzt auf und wird sicherlich eine starke Wirkung in die Nachbarschaft entfalten. Gleichzeitig reaktivieren wir das Landhaus Lichtenrade. 20 Jahre war das Dach kaputt, ist Wasser reingelaufen. Der Anbau ist leider nicht zu retten. Aber wir haben einen großen Ehrgeiz entwickelt, das fast schon verloren geglaubte Fachwerk zu retten. Die hervorragenden Zimmerleute haben es geschafft, die Bauteile so auszutauschen, dass das Fachwerk wieder die gleich Stärke hat. Die Sicherungsmaßnahmen werden in diesem Jahr fertiggestellt, sodass wir sagen können: Das Haus ist gerettet.

Mit Landhaus, Mälzerei, Wohnhochhaus und den neuen Gewerbeeinheiten entsteht dort eine Art neues Zentrum. Wie verträgt sich das mit dem alten Zentrum, also der Bahnhofstraße?

Es ist eine wunderbare Ergänzung. Wir wollen auf gar keinen Fall die Bahnhofstraße leersaugen. Unser Quartier soll keine Konkurrenz zur Bahnhofstraße sein. Es wird eine kulturelle Ergänzung. Vor allen Dingen soll dieses neue Zentrum Identität geben. Die Mälzerei ist ein Lichtenrader Hotspot. Das Landhaus Lichtenrade kennen fast alle älteren Lichtenrader. Dort fanden Familienfeste, Tanzveranstaltungen, Trauerfeiern statt. Und diesen Charakter als Anlaufpunkt soll es wieder haben.

Können Sie uns Ihre Herangehensweise an neue Projekte beschreiben?

Uns interessieren vor allem die Identität und die Geschichte eines Standortes. Wir sind ein kleiner Anbieter und gehen in Nischen, in denen Dinge noch gar nicht oder schwierig entwickelt worden sind. Uns ist wichtig, dass wir konzeptionell etwas entwickeln können, das auf etwas gutem Alten aufbaut und das eine neue Kraft entwickeln kann. Uns interessiert letztendlich nicht die Entwicklung einer Baulücke. Das ist zwar auch ganz nett, aber die Möglichkeit wie in Lichtenrade, ein Stadtquartier zu einem Stadtteilzentrum zu entwickeln, ist eine Herausforderung, die uns stets um- und antreibt.

Wie sieht das genossenschaftliche Modell für den Wohnbereich in Lichtenrade aus?

Ja, das ist ein wunderbares Modell, weil es auch den Eigentumsgedanken mitspielt. Obwohl man Mieter ist, bleibt eine unheimlich hohe Mitwirkungsmöglichkeit. Das wird in Berlin gerne gesehen und gefördert, diese Beteiligungsmöglichkeit. Genossenschaften mit ihrer Mitwirkungskultur gibt es seit mehr als 100 Jahren. Im Genossenschaftsgesetz sind diese Möglichkeiten manifestiert. Deshalb finden wir die Rechtsform der Genossenschaft als Projektträgerschaft für den Wohnungsbau so passend. In unseren Pro-

jekten verfolgen wir den Genossenschaftsscharakter, wenn er finanzierbar ist. Genossenschaftliches Bauen ist genauso teuer wie „normaler“ Wohnungsbau. Bei den jetzigen Grundstückspreisen und Baukosten wird es immer schwieriger, eine breite Schicht der Bevölkerung an einem Konzept teilhaben zu lassen. Die Alternativen sind Baugruppen und Eigentumswohnungen, die mit hohem Eigenkapitaleinsatz verbunden sind. Damit treffen wir aber selten eine breite Schicht der Bevölkerung – einfach, weil Eigenkapital in erheblichem Umfang vorhanden sein muss. Das ist in den Genossenschaften anders und deshalb ist es unser Projektansatz für Lichtenrade.

Wieso ist diese Akzeptanz so wichtig?

Vor allem ist das Modell transparent und das lässt die Akzeptanz entstehen. Die Frage „Wer baut da?“ wird in Berlin ja viel zu wenig gestellt. Oft ist das Projekt im Fokus oder bunte Architekturbilder, aber was und wer steht eigentlich dahinter? Welche Wirkungen haben diese Projekte auch langfristig? Was passiert eigentlich nach der Erstbelegung in den nächsten 20 oder 30 Jahren? Wer bewirtschaftet das Grundstück und wer hat Mitspracherechte? Wichtige Fragen, über die oft genug hinweg gegangen wird. Über die Nutzung der Gemeinschaftsflächen etwa bestimmen die Mitglieder der Genossenschaft selber. Das ist transparent und wird akzeptiert.

Rund um die Alte Mälzerei wird ein Stadtquartier mit ca. 500 Neu-Lichtenradern entstehen

Was unterscheidet das Lichtenrader Genossenschaftsmodell von anderen, die Sie entwickelt haben?

Nicht viel, weil unsere Genossenschaftsmodelle stets kleinere Projekte mit kleineren Genossenschaften sind, bis zu 1000 Wohnungen. Der Nutzer soll noch mitentscheiden können. Bei den sehr großen Genossenschaften in Berlin tritt die Mitbestimmung weiter in den Hintergrund, weil die Körperschaften einfach zu groß geworden sind. Für uns ist wichtig, dass die Genossenschaft überschaubar ist und dass sie mit der Nachbarschaft und den Genossenschaftsinteressenten vorher abgestimmt wird. Dadurch entsteht eine hohe Akzeptanz. Das ist das Entscheidende.

Inwieweit hat der Denkmalschutz Ihre Aktivitäten in der Alten Mälzerei beeinflusst?

Der Denkmalschutz hat uns von Anfang an sehr streng begleitet. Das war nicht einfach, aber das liegt in der Natur der Sache. Trotzdem konnten wir über die gesamte Projektlaufzeit auf eine hohe Kooperationsbereitschaft beim Denkmalschutz zählen. Am Ende haben wir eine gute gemeinsame Lösung abgestimmt.

Die Alte Mälzerei ist so gebaut, dass es drinnen dunkel und kalt ist. Wir haben 7 % Fensterfläche, im modernen Wohnungsbau sind es 70 %. Es war also die spannende Frage, wie wir es trotz der hohen Denkmalschutzauflagen hinbekommen, dieses wunderbare Unikat ins jetzige Jahrhundert zu überführen. Wir haben verabredet, dass die Fensterflächen ab dem 1. OG so bleiben, wie sie sind. Aber im Erdgeschoss können wir großzügigere Lösungen schaffen. Entscheidend ist ein Lichtband auf der Ostfassade, das wir über die gesamte Gebäudehöhe einbauen dürfen. Ich habe immer das Bild vor Augen, dass ich im Winter vor diesem Gebäude stehe und sehe, was in der Alten Mälzerei passiert. Dann werde ich neugierig und es zieht mich rein.

Nachdem wir dieses Lichtband mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt hatten, waren wir alle sehr froh und glücklich. Jetzt freuen wir uns darauf, dass es Ende des Jahres fertig sein wird.

Wird es in Zukunft noch Turmfalken geben, die an der Alten Mälzerei nisten?

Ja, die Falken haben wir als erste Bewohner gerne begrüßt. Wir haben mit dem Umweltamt und dem NABU – Naturschutzbund Deutschland ornithologische Gutachten erstellt, wie wir die Vögel hier halten können. Das war für alle nicht einfach, vor allem für die Falken nicht, aber es hat funktioniert. Wir haben die Brutkästen immer so umgesetzt, dass sie vor der Baustelle geschützt waren. Und die Falken werden somit dauerhaft Mieter der Alten Mälzerei bleiben.

Wie findet die Abstimmung mit den Verantwortlichen im AZ-Programm statt?

Die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen im AZ-Büro ist hervorragend und ich finde auch vorbildlich. Wenn wir in jedem Quartier, in dem wir etwas errichten wollen, solche Kooperationspartner hätten, wäre es überall einfacher. Es war ein großer Vertrauensvorschuss, der uns entgegengebracht worden ist und wir haben eine hervorragende Kommunikation, bei der immer jeder weiß und transparent informiert ist über das, was gerade passiert. Und die Beteiligungsformate sind im AZ-Programm gut eingebunden und transparent. Das machen die raumplaner hervorragend.

Welche anderen Projekte sind bei der UTB derzeit in der Entwicklung?

Wir leben ja in einer wachsenden Stadt und haben entsprechend volle Auftragsbücher. Wir haben vor drei Jahren mit unserem Großprojekt „Das neue Gartenfeld“ begonnen. Das ist eine 60 ha große Halbinsel mit dem alten Siemenswerk in Spandau, eins der

Ein Gebäude mit Aura, von der so viel wie möglich bestehen bleiben soll

elf Großquartiere, die in Berlin entwickelt werden. Da waren wir so mutig, diesen Schritt zu gehen und die Projektentwicklung zu übernehmen.

Dann sind wir in Weißensee mit 200 Wohnungen aus Holz kurz vor der Fertigstellung. Dort bauen wir auch unser erstes Quartierschwimmbad. Drei Häuser sind Genossenschaft und eines ist Eigentum. Der Verkauf der Eigentumswohnungen subventioniert den Verkauf an die Genossenschaft und so konnten wir in Weißensee eine wunderschöne Mischung herstellen. Ein weiteres Projekt haben wir in der Goebenstraße in Schöneberg, hier zeigen wir, dass wir auch gewöhnlich können. Es entstehen Eigentumswohnungen.

Außerdem haben wir drei Projekte in Weimar: ein Neubau, ein Haus von 1780 am Herderplatz, das nun ein Wohnprojekt beheimatet und ein ehemaliges Krankenhaus, das zum Jahresende fertig sein soll. Und seit zwei Jahren entwickeln wir für die Stadt Greifswald ein 6 ha großes Grundstück. Dort soll ein gemeinschaftliches Quartier mit den Nutzern kommunale Gesellschaft, Genossenschaft, Baugruppe und sozialen Trägern entstehen.

Erfahren Sie für Ihre Herangehensweise Anerkennung oder Unterstützung seitens der Politik?

Wir erfahren eine hohe Wertschätzung seitens des Senates und auch von den Bezirken. Denn das, was wir anbieten, ist genau das, was im Koalitionsvertrag drin steht: die gemischte Stadt, Vielfalt.

Haben Sie so etwas wie eine Vision für Lichtenrade?

Wir gucken nicht in die Glaskugel, sondern fragen uns, was eigentlich ein erfolgreiches Stadtquartier, was gutes gemeinschaftliches Wohnen ist. Und dann fahren wir rum und gucken uns solche Projekte an. Bauen zum Selbstkostenpreis, mitbestimmt: Das ist das Thema, das uns umtreibt.

Ich bin selber Dozent an der TU, Studiengang REM (Real Estate Management). Wir haben uns die Frage gestellt, was Erfolgsparameter sind und haben etliche Projekte besichtigt. Dann haben wir versucht, zu sortieren: Welche Rechtsform, welche Dichte, welche Gemeinschaftsflächen, welche Nutzung? Wir haben festgestellt, dass es überhaupt erstmal wichtig ist, Flächen zu haben, die der Allgemeinheit dienen können. Also nicht jeden Quadratmeter mit Wohnungen durchzu programmieren, sondern Flächen vorzuhalten, bis die Bewohner einziehen. Die können selbst über die Nutzung bestimmen.

Das ist in Weißensee in unser Konzept eingeflossen. Wir haben einen Architekturwettbewerb mit den Architekten, die in Europa gute Stadtquartiere entwickelt haben, initiiert. Daraus haben wir viel gelernt. Dass nämlich die speziellen Nutzungsformen von Anfang an mit geplant werden müssen.

Wir wissen ja, wie es funktionieren kann, deshalb ist es keine Vision, sondern eher ein Realitätsübertrag. Es ist eine Symbiose aus vorhandenen Bildern, einem guten Grundstück, aus guter Planung, aber auch aus Beteiligungskultur und den richtigen Partnern, die mitmachen. Wir können kein betreutes Wohnen anbieten, auch keine Schwimmbäder und keine Gastronomie. Wir suchen Partner, die das können und nehmen die frühzeitig mit rein. Wir wollen die Voraussetzungen schaffen, das ist unsere Haltung. Und wir treffen immer auf Menschen, die das gut finden und die ein hohes Engagement haben. Und genau das braucht es.

Irgendwann ist es aber auch mal gut, dann muss man loslassen können und dann müssen die Bewohner übernehmen. Das machen wir immer dann, wenn die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sichergestellt sind. Das unternehmerische Risiko tragen wir. Wenn die Finanzierung steht, dann lassen wir langsam los.

Was unterscheidet Sie von anderen Investoren?

Es ist neben der Art unserer Projekte vor allem dies: Wir geben den Finanzierungszins weiter. Der ist exorbitant niedrig. Viele Projektentwickler haben Gesellschafterstrukturen oder Kapitalgeberstrukturen, bei denen sie 8 bis 12 % Mezzaninekapitalzins abgeben müssen. Das verteuert natürlich das Bauen. Wir haben eine Zinsstruktur unter 2 %, wir haben Partner wie die Umweltbank und die GLS-Bank, die uns das Geld zu diesen niedrigen Zinssätzen zur Verfügung stellen. Das unterscheidet uns. Wir haben keine internationalen Geldgeber, die bei 8 % erst anfangen. Und wir machen auch keine Aufschläge drauf. Projektmaximierung, nicht Gewinnmaximierung – das ist unsere Haltung.

Was denken Sie über Beteiligung – bremst sie die Projektentwicklung aus?

Im Gegenteil. Beteiligung ist Mehrwert. Beteiligung macht die Entwicklung nicht länger, wie viele kolportieren. Nein, sie macht sie kürzer. Wenn wir das AZ nicht gehabt hätten, und wir deshalb so schnell die Akteure kennenlernen konnten, dann wären wir wahrscheinlich jetzt noch auf der Suche. Eine gute Beteiligung, wenn man es ernst meint und dafür offen ist, verkürzt Planungszeiträume. Deshalb war es für uns so wichtig, die Partner vom AZ zu haben.

Interview: Johannes Hayner, Foto S. 3: Jacob Bestgen, Foto S. 4 u. 5: Johannes Hayner, Foto S. 6: Martin Boemer

Ein Nutzungskonzept für die Alte Mälzerei

Die Alte Mälzerei bestimmt in den Augen vieler das Erscheinungsbild Lichtenrades. Dominant thront sie etwas abseits der Bahnhofstraße. Wer jemals mit der S-Bahn in Lichtenrade angekommen ist, kann sie nicht übersehen haben. Durch den Eigentümerwechsel ergibt sich die Chance, mit der Alten Mälzerei ein Gebäude zu entwickeln, das nicht nur das Bild Lichtenrades, sondern auch das Zusammenleben der Lichtenrader prägt.

So beauftragte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2016 im Rahmen des AZ-Programms ein Nutzungskonzept, das analysiert, welche Art von Nutzungen für die Alte Mälzerei und ihr Umfeld wünschenswert und geeignet sind. Ziel des bezirklichen Nutzungskonzeptes ist es, das Gebäude der Mälzerei und ihr Umfeld zum Quartiersmittelpunkt Lichtenrades zu entwickeln, hier einen belebten Ort entstehen zu lassen.

Das Ziel: die Alte Mälzerei als Quartiersmittelpunkt Lichtenrades

Um dies zu erreichen, war es wichtig, die Lichtenrader zu befragen, was sie selbst sich für das imposante Gebäude vorstellen und wünschen. Dies geschah in mehreren öffentlichen Workshops, die ab 2016 stattfanden und deren Ergebnisse wichtige Quellen für das Nutzungskonzept waren. Außerdem flossen die Geschichte des Gebäudes, (bau-)rechtliche Überlegungen, Denkmalschutzauflagen sowie eine Umfeldanalyse ein.

Im Konzept wurden zwei Varianten vorgeschlagen, die beide zum großen Teil öffentliche und/oder kommunalen Nutzungsformen vorsehen. Im Unterschied zur von der UTB geplanten Nutzung (siehe Modell oben) beinhalten sie eine umfangreiche gastronomische Nutzung des Erdgeschosses (Variante 1) bzw. der südlichen Darre (Variante 2). Das UTB-Konzept sieht ein reduziertes gastronomisches Angebot mit einem der Bibliothek angegliederten Café vor. Im Unterschied zu den beiden Varianten des bezirklichen Nutzungskonzeptes mit Volkshochschule, Jugendmuseum, Musikschule, Suppenküche und Bibliothek werden nun noch mehr öffentliche, nichtkommerzielle Nutzer an den Gebäudeflächen (insgesamt ca. 8.200 m²) teilhaben.

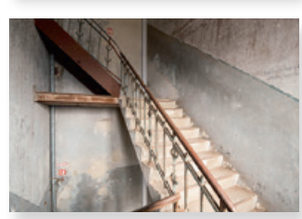
Im Ergebnis sind sich Bezirk und UTB einig, dass etwas daraus wird. Thomas Bestgen: „Unsere Interessen decken sich zu 99 Prozent."

Text: Johannes Hayner, Abbildung : UTB Projektmanagement GmbH

Geschichte der Alten Mälzerei

1883	Die Bahnstation Lichtenrade wird eröffnet, eine wichtige Voraussetzung für den Standort der Alten Mälzerei.
1894	Das Landhaus Lichtenrade (Haus Buhr) wird erbaut und entwickelt sich zu einem beliebten Berliner Ausflugslokal.
1897/98	Die Mälzerei wird als erste Lichtenrader Industrieansiedlung durch die AG Schloßbrauerei Schöneberg errichtet. Architekt ist Wilhelm Walter.
1899	Die Mälzerei nimmt ihren Betrieb im damals neuen pneumatischen Mälzverfahren auf. Jährlich wurden 3000 t Malz erzeugt.
1912	Die nördliche Darre wird umgebaut.
1918	Der Mälz-Betrieb wird aus Rohstoffmangel eingestellt.
1922	Spätestens in diesem Jahr wird die Malzproduktion wieder aufgenommen.
1922	Die südliche Darre wird zum Lager und zur Malzkaffeeproduktion
1927	Malz- und Getreidesilos werden eingebaut.
1929	Das Fehlen der Mälzerei in einer Publikation der Schloßbrauerei lässt darauf schließen, dass damals die Produktion schon eingestellt war.
1930er	Die Alte Mälzerei wird als Lagergebäude genutzt, technische Einrichtungen der Malzproduktion werden dafür entfernt.
1939 – 1945	Die Mälzerei wird ein Proviantlager der Wehrmacht.
nach 1945	Das Gebäude wird als Lager unter anderem für die Senatsreserve genutzt.
1984	Die Alte Mälzerei und das Landhaus Lichtenrade werden unter Denkmalschutz gestellt.
2010	Pläne, die Alte Mälzerei in ein Shopping-Center umzubauen, scheitern nicht zuletzt am Widerstand der Lichtenrader.
2016	Die UTB Projektmanagement GmbH erwirbt die Alte Mälzerei.

Fotos: Jacob Bestgen, Foto 5 und 6 v. o. n. u.: Martin Boemer



Bahnhofstraße Lichtenrade

Neue Perspektiven für alle

Impressum

Herausgeber: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Organisationseinheit Sozialraumorientierte Planungskoordination

Ansprechpartner:
Aktives Zentrum Lichtenrade Bahnhofstraße
AZ-Büro, Prinzessinnenstr. 31, 12307 Berlin
team@az-lichtenrade.de
www.az-lichtenrade.de

Redaktion: Johannes Hayner, Volker Kuntzsch, Anna Lindner, Maja Schudi, Ewald Schürmann, Annette Wolter

Redaktionsadresse: georg+georg
Gerichtstr. 23, Hof 3, Aufgang 2,
13347 Berlin, (030) 45 49 08 38
redaktion@az-lichtenrade.de

Titelbild: UTB Projektmanagement GmbH
Layout und Schriftsatz: georg+georg
Druck: MegaDruck.de

V.i.S.d.P.: Johannes Hayner
Für den Inhalt der Zeitung zeichnet nicht der Herausgeber, sondern die Redaktion verantwortlich.

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde von uns entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies impliziert keinesfalls die Benachteiligung eines Geschlechts. Jeder mag sich von den Inhalten unserer Zeitung gleichermaßen angesprochen fühlen.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
aktive zentren Berlin
dieraumplaner
Tempelhof-Schöneberg
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
be Berlin